

Årsredovisning för

Brf Hammarbybacken 43-45

769615-0593

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hammarbybacken 43-45, 769615-0593, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Nelson	Ordförande	2020
Sofie Haglund	Ledamot	2020
Lidia Habtu Riesom	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Ida Lindgren	Suppleant	2020
Ryan O'Donnell	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Dinova Ekonomi, Dila Örsted	Revisor
-----------------------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flustret 1 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Hammarbybacken 43 & 45.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
6	9

Total tomtarea:	1 288 kvm
Total bostadsarea:	690 kvm
Total lokalarea:	393 kvm

Lokalförteckning

	Yta	Löptid
Hyresgäst		
Sammlands Måleri AB	141 kvm	2022-03-31
Combi El	151 kvm	2021-09-01
Net4Mobility HB	Telemast	2024-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-02-11

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
TS Tak & Fasad Gruppen	Snöskottning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 122 885 kr och planerat underhåll för 246 606 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 210 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2013.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2017/2018*	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	1 187	1 921	1 158	977
Resultat efter finansiella poster	-319	187	-260	-363
Förändring av underhållsfond	-37	186	67	190
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	4	430	-41	-267
Soliditet %	45	46	44	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	721	721	721	721
Driftskostnad, kr / kvm	471	510	499	440
Ränta, kr / kvm	134	149	182	207
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	172	93	213
Lån, kr / kvm	12 893	12 893	13 867	13 867
Snittränta (%)	1,04	1,16	1,32	1,49

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

*Föreningen förlängde sitt räkenskapsår under 2017/2018.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 936 232	883 207	-3 756 661	186 579
Disposition enligt föreningsstämma			186 579	-186 579
Avsättning till underhållsfond		210 000	-210 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-246 606	246 606	
Årets resultat				-318 725
Vid årets slut	14 936 232	846 601	-3 533 476	-318 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 570 082
Årets resultat före fondförändring	-318 725
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-210 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 606
Summa över/underskott	-3 852 201

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 852 201**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 036 398	1 597 871
Övriga rörelseintäkter	3	118 770	290 897
Summa rörelseintäkter		1 155 168	1 888 768
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-879 426	-908 100
Övriga externa kostnader	7	-101 872	-121 941
Personalkostnader	8	-61 110	-2 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-286 241	-429 362
Summa rörelsekostnader		-1 328 649	-1 462 015
Rörelseresultat		-173 481	426 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	2 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 368	-242 705
Summa finansiella poster		-145 244	-240 174
Resultat efter finansiella poster		-318 725	186 579
Årets resultat		-318 725	186 579

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	24 251 879	24 538 120
Summa materiella anläggningstillgångar		24 251 879	24 538 120
Summa anläggningstillgångar		24 251 879	24 538 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 953	59 953
Övriga fordringar		44 715	39 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 433	23 896
Summa kortfristiga fordringar		107 101	122 984
Kassa och bank	12	1 893 079	1 833 427
Summa omsättningstillgångar		2 000 180	1 956 411
SUMMA TILLGÅNGAR		26 252 059	26 494 531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 936 232	14 936 232
Underhållsfond		846 601	883 207
Summa bundet eget kapital		15 782 833	15 819 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 533 476	-3 756 661
Årets resultat		-318 725	186 579
Summa fritt eget kapital		-3 852 201	-3 570 082
Summa eget kapital		11 930 632	12 249 357
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	13 962 666
Summa långfristiga skulder		-	13 962 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 962 666	-
Leverantörsskulder		57 864	89 339
Skatteskulder		6 161	28 328
Övriga skulder		50 617	31 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	244 119	133 371
Summa kortfristiga skulder		14 321 427	282 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 252 059	26 494 531

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-173 481	426 753
Avskrivningar	286 241	429 362
	112 760	856 115
Erhållen ränta	124	2 531
Erlagd ränta	-145 368	-242 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-32 484	615 941
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 883	-44 517
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	76 253	39 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 652	611 003
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000 000
Årets kassaflöde	59 652	-388 997
Likvida medel vid årets början	1 833 427	2 222 424
Likvida medel vid årets slut	1 893 079	1 833 427

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Balkonger	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	497 700	746 554
Hyror lokaler	482 513	785 947
Hyror p-platser/garage	56 185	65 370
Summa	1 036 398	1 597 871

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
TV och bredband	28 620	42 930
EI	74 174	191 512
Debiterad fastighetsskatt	11 736	21 504
Överlåtelseavgifter	1 163	6 756
Övriga intäkter	3 077	28 195
Summa	118 770	290 897

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Lokaler	-	61 511
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 113	4 723
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	676
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 033
VA & sanitet, installationer	935	4 467
Värme, installationer	-	2 441
Ventilation, installationer	88 769	-
Vattenskador	28 068	-
Klottersanering	-	247
Summa	122 885	79 097

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	8 000	-
Värme, installationer	238 606	-
Summa	246 606	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 327	79 433
Teknisk förvaltning	84 542	118 516
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	1 283
Besiktningkostnader	-	27 054
Snöröjning	2 939	4 408
Förbrukningsmaterial	4 784	15 491
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 672
EI	78 427	112 332
Uppvärmning	222 979	341 378
Vatten och avlopp	25 512	37 182
Avfallshantering	12 847	17 398
Försäkringar	7 221	9 455
Systematiskt brandskyddsarbete	11 737	17 471
Internet	28 620	42 930
Summa	509 935	829 003

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 716
Tele och post	1 755	1 637
Ekonomisk förvaltning	42 593	62 082
Övriga förvaltningskostnader	6 059	17 215
Revision	1 870	3 492
Befarade hyres- och avgiftsförluster	22 000	-
Jurist- och advokatkostnader	1 095	-
Bankkostnader	713	900
Övriga externa tjänster	20 838	21 344
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 250	6 255
Övriga externa kostnader	700	1 300
Summa	101 872	121 941

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	1 276
Summa	46 500	1 276
Sociala avgifter	14 610	1 336
Summa	61 110	2 612

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Byggnader	286 241	429 362
Summa	286 241	429 362

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	20 930 196	20 930 196
-Mark	6 397 070	6 397 070
	<u>27 327 266</u>	<u>27 327 266</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>27 327 266</u>	<u>27 327 266</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 789 145	-2 359 783
	<u>-2 789 145</u>	<u>-2 359 783</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-286 241	-429 362
	<u>-286 241</u>	<u>-429 362</u>
Utgående avskrivningar	-3 075 386	-2 789 145
Redovisat värde	24 251 879	24 538 120
Varav		
Byggnader	17 854 809	18 141 050
Mark	6 397 070	6 397 070
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 400 000	11 400 000
Lokaler	3 615 000	3 290 000
Totalt taxeringsvärde	19 015 000	14 690 000
Varav byggnader	9 353 000	8 479 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	24 433	23 896
Summa	24 433	23 896

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 214 705	1 155 053
Transaktionskonto Swedbank	678 374	678 374
Summa	1 893 079	1 833 427

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 962 666	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	13 962 666
Summa	13 962 666	13 962 666

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	13 962 666	13 962 666
Summa	13 962 666	13 962 666

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,29 %	Rörligt	6 000 000		-	6 000 000
Swedbank	1,17 %	Rörligt	6 962 666		-	6 962 666
Swedbank	1,20 %	Rörligt	1 000 000		-	1 000 000
Summa			13 962 666	-	-	13 962 666

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	-
Upplupna räntekostnader	18 789	10 000
Förutbetalda intäkter	110 957	75 163
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna driftskostnader	51 263	46 208
Summa	244 119	133 371

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 962 666	14 962 666
Summa ställda säkerheter	14 962 666	14 962 666

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

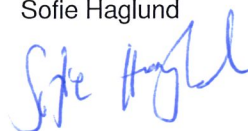
Underskrifter

Stockholm, 2020- -

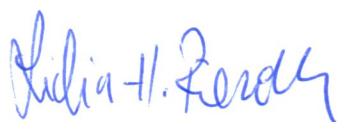
Erik Nelson
Styrelseordförande



Sofie Haglund



Lidia Habtu Riesom



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Dinova Ekonomi
Dila Örsted
Revisor



DiNova Ekonomi

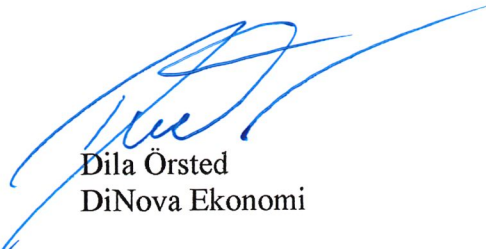
Revisionsberättelse
2020-03-27

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Hammarbybacken 43-45

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Hammarbybacken 43-45 räkenskaper för tiden 2019-01-01 - 2019-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Det kvarstående värdet på bankkonton hos Handelsbanken och Swedbank samt saldot på Skattekontot har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Helsingborg den 27 mars 2020



Dila Örsted
DiNova Ekonomi

Förtroendevald revisor

	DiNova Ekonomi		Dila Örsted	
	Carl Krooks gata 15, 252 18 Helsingborg			
	0721-888787		dinova.ekonomi@hotmail.com	
	moms reg. nr SE 860803404001		BankGiro 565-2417	
	Företaget innehar F-skattebevis sedan 2009			

Underskrifter

Stockholm, 2020- -

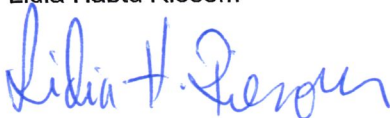
Erik Nelson
Styrelseordförande



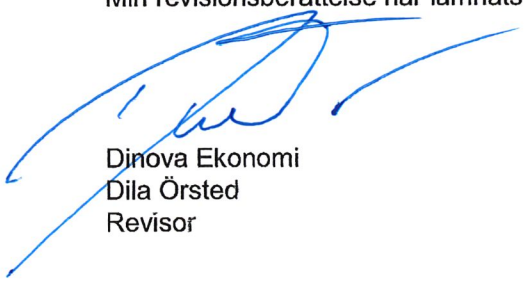
Sofie Haglund



Lidia Habtu Riesom



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27



Dinova Ekonomi
Dila Örsted
Revisor